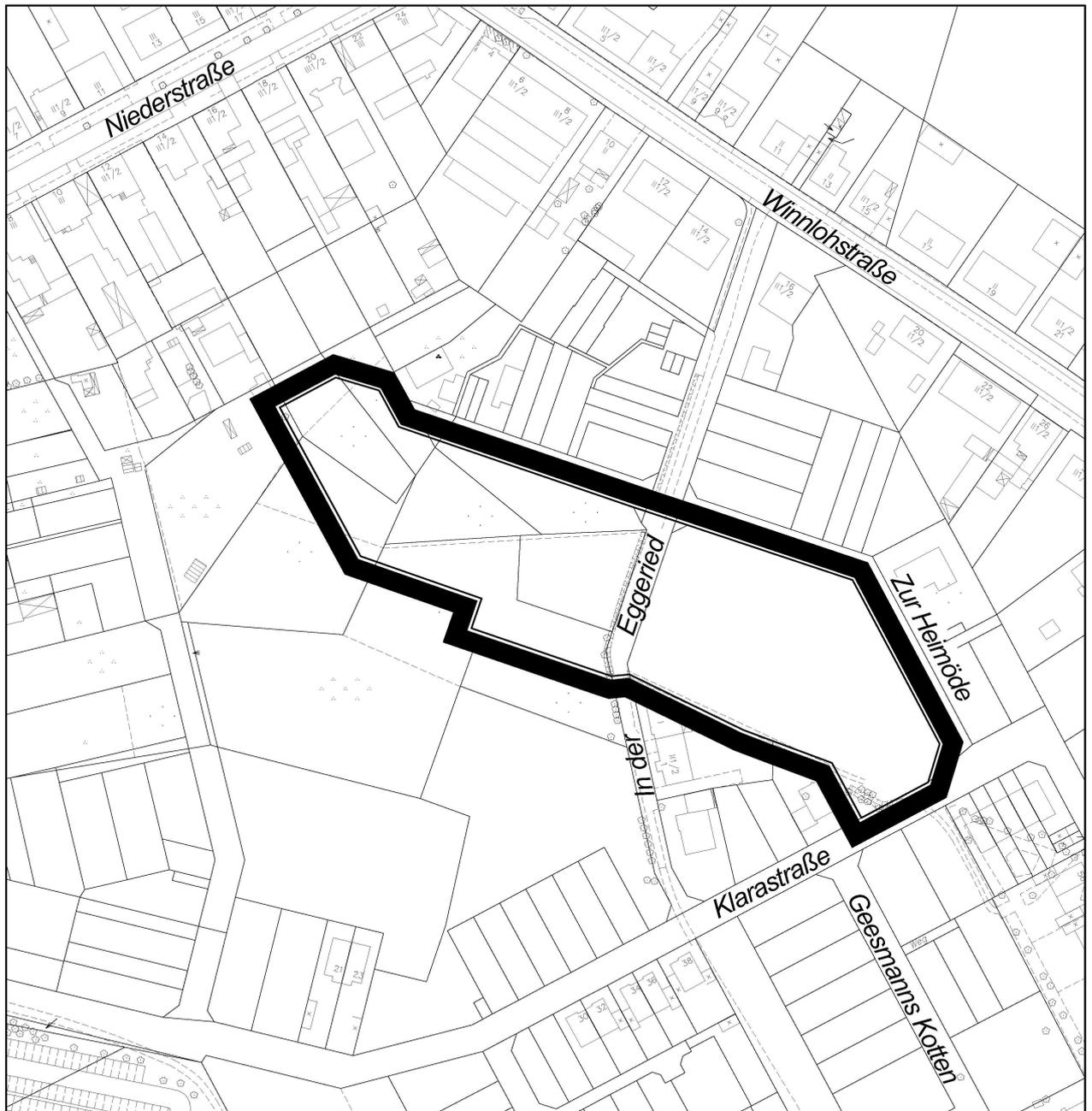


Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum
Bebauungsplan Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße –
7. Änderung – vereinfachtes Verfahren – Zur Heimöde -



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Anlass zur Planänderung

Der seit dem 30.12.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 167 - Klarastraße / Winnlohstraße - setzt auf der Südseite der Straße Zur Heimöde und beiderseits der Straße In der Eggeried reines Wohngebiet, offene Bauweise und zwingend drei Vollgeschosse fest. Mit der zwingenden Festsetzung für drei Vollgeschosse war das städtebauliche Ziel verbunden, im Zentrum des neuen Siedlungsgebietes Flächen für den Geschosswohnungsbau bzw. für Anlagen für soziale Zwecke (u. a. Seniorenzentrum) planungsrechtlich zu sichern.

Dieses städtebauliche Ziel lässt sich im Baugebiet Klarastraße / Winnlohstraße nicht realisieren. Auf Grund der demografischen Entwicklung und der bereits in Bau bzw. Planung befindlichen Seniorenzentren - u.a. in Hochlar/Hohbrink, Weißenburgstraße, Werkstättenstraße und Michaelstraße -, ist festzustellen, dass ein weiterer Bedarf an Seniorenzentren im Stadtgebiet zur Zeit nicht zu erkennen ist. Ebenso gibt es derzeit kein Interesse bei potenziellen Investoren an der Errichtung von Mietwohnungen. Nach wie vor besteht aber die Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Der Stadt Recklinghausen wurden in dem o. a. Bereich im Rahmen des Umlegungsverfahrens Grundstücke zugeteilt. Trotz intensiver Bemühungen durch den zuständigen Fachbereich Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Beteiligungen hat sich kein Investor für die Bebauung der Flächen i. S. der städtebaulichen Zielvorstellungen gefunden, wohl aber für die Errichtung von max. 2-geschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern. Die bisher positive Entwicklung im Bebauungsplanbereich mit einer überwiegend max. 2-geschossigen Bebauung würde damit fortgeführt.

Die Errichtung von max. 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern kann aber nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

2. Änderungen

Inhalt der Planänderung ist zum einen die Entbindung von der zwingenden 3-Geschossigkeit und Festlegung auf max. zwei Vollgeschosse bei gleichzeitiger Reduzierung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 0,8. Die bisher festgesetzte offene Bauweise soll in sofern eingeschränkt werden, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Darüber hinaus soll die allgemeine Zulässigkeit zur Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wieder umgewandelt werden in eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Um künftig eine flexible bauliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen für die Flächen westlich und östlich der Straße In der Eggenried erweitert. Zusätzlich wurde auf Antrag der RWE eine Fläche für Versorgungsanlagen – Umformerstation – festgesetzt.

3. Verfahren

Da die Anpassungen / Änderungen der Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde die Änderung zum Bebauungsplan Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Mitteilung über die Einleitung dieses Verfahrens wurde – gem. Zuständigkeitsordnung – vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in der Sitzung am 19.06.2006 zur Kenntnis genommen.

Da außer der RWE durch die Änderung Belange sonstiger Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht berührt waren, wurde von deren Beteiligung abgesehen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Um den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, lagen die Unterlagen der 7. Änderung – vereinfachtes Verfahren – des Bebauungsplanes Nr. 167 – Klarastraße / Winnlohstraße - gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2

BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 13.10.2006 bis 13.11.2006 einschließlich bei der Stadt Recklinghausen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen, öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von Seiten der RWE zur erneuten Verlagerung ihres geplanten Umformerstationsstandortes eine Anregung vorgebracht, die gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und der Abwägung unterzogen wird.

Recklinghausen, den 29.11.2006

Rapen
Ltd. Städt. Baudirektor